

REVERSIÓN DE LOTE MUNICIPAL UBICADO EN EL BARRIO 6 DE
DICIEMBRE – CANTÓN FRANCISCO DE ORELLANA

TNLGO. VÍCTOR VICENTE RUIZ QUIÑONEZ
ALCALDE SUBROGANTE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL FRANCISCO DE ORELLANA

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 82 de la Constitución de la República dispone que: *"El derecho a la seguridad jurídica se fundamenta en el respeto a la Constitución y en la existencia de normas jurídicas previas, claras, públicas y aplicadas por las autoridades competentes";*

Que, el artículo 226 de la CRE, ordena: *"Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución";*

Que, el artículo 238 de la CRE, establece: *"Los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana. (...)";*

Que, el artículo 240 de la CRE, ordena: *"(...) Todos los gobiernos autónomos descentralizados ejercerán facultades ejecutivas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales".*

Que, los numerales 1) y 2) del artículo 264 de la Constitución de la República, en concordancia con los literales a) y b) del artículo 55 del COOTAD, determinan como competencias exclusivas de los gobiernos municipales, planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural y ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón;

Que, la letra c) del artículo 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (en adelante COOTAD) dispone *"Funciones. - Son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal las siguientes: c) Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización,*



parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales. (...);

Que, el artículo 55 del COOTAD, ordena: "Competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado municipal.- Los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley; **a)** Planificar, junto con otras instituciones del sector público y actores de la sociedad, el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural, en el marco de la interculturalidad y plurinacionalidad y el respeto a la diversidad; **b)** Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón. (...);

Que, el artículo 60 del COOTAD, señala: "Atribuciones del alcalde o alcaldesa.- Le corresponde al alcalde o alcaldesa: **a)** Ejercer la representación legal del gobierno autónomo descentralizado municipal; y la representación judicial conjuntamente con el procurador síndico; **b)** Ejercer de manera exclusiva la facultad ejecutiva del gobierno autónomo descentralizado municipal; **h)** Decidir el modelo de gestión administrativa mediante el cual deben ejecutarse el plan cantonal de desarrollo y el de ordenamiento territorial, los planes de urbanismo y las correspondientes obras públicas; **i)** Resolver administrativamente todos los asuntos correspondientes a su cargo; **w)** Dirigir y supervisar las actividades de la municipalidad, coordinando y controlando el funcionamiento de los distintos departamentos; (...);

Que, el artículo 596 numeral 6 del COOTAD, determina que en los casos de predios que por procesos administrativos hayan pasado a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal o Metropolitano y que en los mismos se encuentren asentamientos humanos de hecho y consolidado, se podrá realizar la venta directa sin necesidad de subasta a los poseedores del predio sin tomar en cuenta las variaciones derivadas del uso actual del bien o su plusvalía;

Que, el artículo 1489 del Código Civil establece: "Es obligación condicional la que depende de una condición, esto es, de un acontecimiento futuro que puede suceder o no;

Que, el artículo 1490 del Código Civil, establece: "La condición es positiva o negativa. La positiva consiste en que acontezca una cosa; la negativa, en que una cosa no acontezca";

Que, el artículo 1500 del Código Civil, establece: "Las condiciones deben cumplirse literalmente, en la forma convenida";

Que, el 10 de noviembre de 2017, el Pleno del Concejo Municipal, aprobó la OM 010-2017 que regula el procedimiento para la adjudicación de predios municipales en suelo urbano, de expansión urbana y cabeceras parroquiales del cantón Francisco de Orellana;

Que, la OM 010-2017 en el DECIMA PRIMERA TRANSITORIA, expresa: "Esta ordenanza es aplicable para los todos los asentamientos humanos municipales con sus planos aprobados por el Gobierno Municipal que sean de propiedad municipal que estén ubicados en la cabecera cantonal y las cabeceras parroquiales y que cuenten con predios no escriturados. Para esto el



Gobierno Municipal de Francisco de Orellana por medio de la Jefatura de Avalúos y Catastro certificará a los posesionarios que se encuentren registrados en el censo municipal de cada barrio; además esta información será corroborada por una inspección de campo que la realizará un técnico de la Dirección de Planificación Territorial. Considérese al censo y registro municipal como la única herramienta para la adjudicación, es decir que se adjudicará a quienes consten en el censo municipal y que en la inspección se verifique la posesión y ocupación del lote. Si la persona que solicita la escritura no se encuentra registrado en el censo municipal; está obligado a justificar como ingreso a ocupar ese lote sin permiso del municipio, esto se lo realizará en una audiencia ante la máxima autoridad municipal.”;

Que, la OM-28-2020, que contiene la SEGUNDA REFORMA A LA ORDENANZA QUE REGULA EL PROCEDIMIENTO PARA LA ADJUDICACIÓN DE PREDIOS MUNICIPALES EN SUELO URBANO, DE EXPANSIÓN URBANA Y CABECERAS PARROQUIALES DEL CANTÓN FRANCISCO DE ORELLANA, en el artículo 1, establece: “sustitúyase el texto del Art. 6 por el siguiente: Los bienes sujetos a legalizarse por medio de la presente ordenanza, serán aquellos de dominio privado del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Francisco de Orellana y como beneficiarios se reconocerán a las personas, sea ésta natural o jurídica, que haya permanecido por un periodo de un año ininterrumpidamente. Téngase en cuenta que los años de posesión se considerarán desde que la persona que solicite la adjudicación haya cumplido su mayoría de edad (18 años). (...)”;

Que, en la OM-023-2021 que contiene la TERCERA REFORMA A LA ORDENANZA QUE REGULA EL PROCEDIMIENTO PARA LA ADJUDICACIÓN DE PREDIOS MUNICIPALES EN SUELO URBANO, DE EXPANSIÓN URBANA Y CABECERAS PARROQUIALES DEL CANTÓN FRANCISCO DE ORELLANA, en el artículo 1, establece: “sustitúyase el texto del art. 3, por el siguiente: “Art. 3.- De la posesión. - Se tendrá por posesionario a las personas Naturales y Jurídicas que tenga un bien inmueble de dominio privado del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Francisco de Orellana, con el ánimo de señor o dueño de forma pacífica, tranquila, publica e ininterrumpida, cuyo periodo de posesión será demostrado mediante la presentación de una declaración juramentada en la que se indicará el tiempo de posesión y la forma como obtuvo la misma”;

Que, la OM-04-2023 que contiene LA QUINTA REFORMA ORDENANZA QUE REGULA EL PROCEDIMIENTO PARA LA ADJUDICACION DE PREDIOS MUNICIPALES EN SUELO URBANO, DE EXPANSIÓN URBANA Y CABECERAS PARROQUIALES DEL CANTÓN FRANCISCO DE ORELLANA, en el artículo Art. 1.- Sustitúyase el texto de los literales a), b) y c) del artículo 2 de la cuarta reforma que modifica la Disposición Transitoria Decima Primera de la ordenanza principal por el siguiente texto: “(...) Cuando un bien inmueble municipal conste en el censo municipal a nombre de una persona natural o jurídica y se verifique mediante informes la posesión de otra persona o que el censado no ha hecho posesión en el inmueble municipal, la máxima autoridad institucional podrá revertirlo a favor de la entidad municipal y así mismo podrá posesionar a personas naturales o jurídicas en dichos lotes municipales. (...)”;



Que, con Oficio No 05-CBU6D-2025 de 27 de septiembre de 2025, el Ing. Ramiro Herrera, Presidente del Comité de Barrial Unificado 6 de Diciembre del cantón Francisco de Orellana, comunicó que actualmente el parque infantil ubicado en las riberas del río Payamino, se encuentra registrada como posesionario la Compañía de Transporte urbano Huaoranis S.A. según consta en el registro municipal bajo la clave catastral 2201500107029002, solicitando que se busque solución legal y técnica.

Que, el 30 de octubre de 2025 con **MEMORANDO-GADMFO-AYC-2025-2242**, el servidor público Ing. Magaly Torres jefa de avalúos y catastros, informaron: *"Informo que, revisando el plano del cantón Francisco de Orellana y el Sistema Informático cabildo, el área verde ubicado en el Barrio 6 de Diciembre, se encuentra dentro de los siguientes predios: (...) Lotes S/N, Manzana S/N consta a nombre del TRANSPORTE URBANO HUAORANIS S.A. (poseionario), con la clave catastral 2201500107029002. (...)"*;

Que, con **INFORME-GADMFO-DOT-DPRT-2025-02510** de 12 de noviembre de 2025, la Dirección de Ordenamiento Territorial, comunica lo siguiente: *"ANÁLISIS Y CONCLUSIÓN: (...) De acuerdo al Plano de la ciudad los predios antes mencionados se encuentran como se muestra a continuación: (...) mediante una inspección en campo se verifica que en el área existe un parque infantil con cancha sin cerramiento como se muestra a continuación: (...) Al Dirección de Ordenamiento territorial sugiere que se autorice la reversión de dicho predio a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Francisco de Orellana, ya que la Cooperativa de Transporte Urbano HUAORANIS S.A. no se encuentra en posesión del inmueble y de acuerdo a la OM-04-2023, manifiesta : "... Cuando un bien inmueble municipal conste en el censo municipal a nombre de una persona natural o jurídica y se verifique mediante informes la posesión de otra persona o que el censado no ha hecho posesión en el inmueble municipal, la máxima autoridad institucional podrá revertirlo a favor de la entidad municipal y así mismo podrá posesionar a personas naturales y jurídicas en dichos lotes municipales". RECOMENDACIÓN: Con los antecedentes expuestos, se sugiere a la máxima autoridad que se autorice la reversión del lote N° S/N, Manzana N° S/N, clave catastral 2201500107029002, Barrio 6 de Diciembre a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Francisco de Orellana, ya que en el predio se encuentra construido el parque del Barrio 6 de Diciembre y no cumple con la OM-04-2023. (...)"*;

Que, del expediente administrativo, se desprende que el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Francisco de Orellana construyó un parque en el área verde del Barrio 6 de Diciembre, es decir existen recursos públicos invertidos en un área pública, pero que según se desprende de los registros municipales el lote de terreno identificado como lote N° S/N, Manzana N° S/N, clave catastral 2201500107029002, ubicado en el Barrio 6 de Diciembre se encuentra a nombre la Cooperativa de Transporte Urbano HUAORANIS S.A, sin que exista documento alguno que justifique la propiedad, peor aun como se mencioan en el acto de simple administración no existe posesión por parte de la Cooperativa de Transporte Urbano HUAORANIS S.A:



Que, la reversión es una figura jurídica que las OM 010-2017 y OM -04-2023 establecen para que los lotes de terrenos municipales que no han estado en posesión sean considerados en los registros municipales a nombre de la entidad y vuelvan a su estado original, para que la autoridad pueda disponer sobre su destino;

Que, el **INFORME-GADMFO-DOT-DPRT-2025-02510** de 12 de noviembre de 2025, cumple los requisitos que exige el artículo 124 del Código Orgánico Administrativo, es decir es inequívoco tanto en su conclusión como recomendación, lo que permite la formación de la voluntad administrativa. Siendo los servidores públicos que emiten los informes técnicos responsables administrativa, civil y penalmente en sus actuaciones, considerando que su comportamiento es bajo el principio de buena fe que señala el artículo 17 del Código Orgánico Administrativo;

Que, del informe referido anteriormente, se colige que la persona jurídica que consta en el censo no ha hecho posesión del lote de terreno municipal en el plazo establecido, muestra de aquello es que se encuentra construido un parque municipal en la actualidad, configurándose por parte de la Cooperativa de Transporte Urbano HUAORANIS S.A el incumplimiento de la condición que establece el artículo 1 de la OM-04-2023;

Que, mediante **RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA Nro. 0681-ALC-GADMFO-2025** de 30 de octubre de 2025, la Tlga. Shirma Consuelo Cortés Sanmiguel, en calidad de alcaldesa del GAD Municipal Francisco de Orellana, por salir en comisión de servicios institucionales fuera del país y hacer uso de licencia con cargo a vacaciones, subroga la alcaldía del cantón Francisco de Orellana al Tlgo. Víctor Vicente Ruiz Quiñonez;

Que, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Francisco de Orellana, en uso de la potestad de autonomía, observando el procedimiento administrativo y las normas legales vigentes, a través del órgano competentes como es la alcaldía, tiene la competencia privativa como primera autoridad del ejecutivo de resolver administrativamente todos los asuntos correspondientes a su cargo; y,

En uso de las atribuciones establecidas en los artículos 60 literales a), b) e i) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización-COOTAD, OM 010-2017 y 004-2023.

RESUELVE:

Artículo 1.- ACOGER el **INFORME-GADMFO-DOT-DPRT-2025-02510** de 12 de noviembre de 2025 suscrito por el Arq. Willian Ramos Agreda, Director de Ordenamiento Territorial, Arq. María Judit Madera, Jefa de Planificación y Regulación



Territorial, Arq. Denyse Naranjo, Analista de Planificación y Regulación Territorial del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Francisco de Orellana.

Artículo 2.- DECLARAR la REVERSIÓN del lote S/N, manzana S/N, con clave catastral 2201500107029002, ubicado en el barrio 6 de Diciembre, cantón Francisco de Orellana, conforme el INFORME-GADMFO-DOT-DPRT-2025-02510 de 12 de noviembre de 2025, a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Francisco de Orellana.

Artículo 3.- DISPOSICIÓN. - Se dispone a la Dirección de Ordenamiento Territorial que, de acuerdo con sus competencias y funciones ejecute y coordine sus acciones con las áreas que sean necesarias para dar cumplimiento a lo resuelto en este acto administrativo.

Artículo 4. - NOTIFICACIONES. - Para los fines pertinentes notifíquese la presente resolución a la Direcciones Municipales de Ordenamiento Territorial y Comunicación Social.

Artículo 5. - DISPOSICIÓN FINAL. - La presente resolución entrará en vigencia desde la suscripción, sin perjuicio de su publicación en la Gaceta Oficial y portal web de la entidad municipal.

Dado y suscrito en la Alcaldía del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Francisco de Orellana, ubicada en la calle Napo y Luis Uquillas, ciudad de El Coca, a los catorce días del mes de noviembre del dos mil veinte y cinco. El Coca, Cantón Francisco de Orellana. - **NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.**



Tlgo. Víctor Vicente Ruiz Quiñonez

ALCALDE SUBROGANTE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL FRANCISCO DE ORELLANA



RAZÓN: La presente resolución fue suscrita por el Tlgo. Víctor Vicente Ruiz Quiñonez, alcalde subrogante del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Francisco de Orellana, a los catorce días del mes de noviembre del dos mil veinte y cinco, notifíquese a las partes. **LO CERTIFICO.** -



Ab. Carlos Hernán Tumbaco Arias
SECRETARIO GENERAL - GADMFO

